

cima Glashüttenweg 34 23568 Lübeck

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
Herr Matthias Hoth
Hanshäger Straße 1
18374 Zingst

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-38968-0
F 0451-38968-28
www.cima.de

Ihre Ansprechpartner:
Martin Kremming
kremming@cima.de

Julia Lemke
lemke@cima.de

Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Nr. 31 „Zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“

Lübeck, 13. Januar 2016

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die cima hat im Jahr 2014 das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zingst erarbeitet. Mit der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst und der Definition der Zingster Sortimentsliste sind die Grundlagen der Bauleitplanung geschaffen worden. Das planerische Ziel ist der Erhalt der bestehenden integrierten Versorgungsstrukturen.

Die Gemeinde Zingst möchte diesen Zeitpunkt nutzen und die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes in die Bauleitplanung übernehmen. Der B-Plan Nr. 31 soll einerseits die Entwicklung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sowie andererseits in den heute unbeplanten Siedlungsbereichen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches auf Basis einer einfachen Planung gemäß § 9 (2a) BauGB regeln.

Mit dem Ziel, den Zentralen Versorgungsbereich nicht nur hinsichtlich der Innenentwicklung zu steuern, sondern auch durch eine gezielte Steuerung des Einzelhandels in den Außenbereichen zu schützen, sollen die textlichen Festsetzungen im B-Plan Nr. 31 einen Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten in den Siedlungsbereichen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches beinhalten.

Diese hier vorgelegte gutachterliche Stellungnahme beruht auf einer vollständigen Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten im Gemeindegebiet Zingst durch das cima-Projektteam im Oktober 2015. Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches wurden ergänzend zu den Einzelhandelsbetrieben die Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosslagen mit erfasst.

Auf Grundlage der aktuellen Kenntnis zu Einzelhandelsbestandssituation wurde die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Zingst überprüft und modifiziert.

Ferner diente der aktualisierte Einzelhandelsbestand der Fortschreibung der Zingster Sortimentsliste. Für die rechtssichere

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Geschäftsführer
Dipl.-Bw. Mario S. Mensing
Dipl.-Geogr. Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindung
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
BLZ 700 100 80, Kto. 305 522 805
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 76391000 000 0077780
BIC GENODEF1FOH
BLZ 763 910 00, Kto. 77780

Begründung der Sortimentsliste wurde eine ergänzende Unterscheidung zwischen zentrenrelevanten Sortimenten im Bestand und zentrenrelevanten Sortimenten als Planung vorgenommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Darüber hinaus bietet das sogenannte „Modell des Leipziger Ladens“ die Möglichkeit, über die Definition einer auf die spezielle Situation in Zingst angepassten Verkaufsflächenobergrenze für Ladenlokale außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches eine erweiterte Steuerung vorzunehmen. Das Modell des Leipziger Ladens gilt als eine der wesentlichen Konsequenzen aus der Rechtsprechung der vergangenen Jahre, nach der die Verkaufsflächenobergrenzen nicht willkürlich festgelegt sein dürfen.

Die Festlegung des „Zingster Strandladens“ orientiert sich in erster Linie an den durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen der bestehenden Betriebe außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. Die Definition der max. Verkaufsflächenobergrenze des „Zingster Strandladens“ dient der textlichen Festsetzung im B-Plan 31 „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“. Ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, die dem Betriebstyp des „Zingster Strandladens“ entsprechen, sollen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches genehmigungsfähig sein.

2. Aktualisierung der Einzelhandelsstrukturdaten Zingst

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen Aktualisierung der Einzelhandelsbestandserhebung in der Gemeinde Zingst im Oktober 2015.

Im Rahmen der Bestandserhebung des Einzelhandels in der Gemeinde Zingst wurden 105 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 7.875 m² erhoben. Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in der nachfolgenden Abbildung dokumentiert.

Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche in der Gemeinde Zingst

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Periodischer Bedarf	31	3.535
Lebensmittel, Reformwaren	23	2.910
Gesundheits- und Körperpflege	2	390
Zeitschriften, Schnittblumen	6	235
Aperiodischer Bedarf insgesamt	74	4.340
Persönlicher Bedarf insgesamt	52	2.485
Bekleidung, Wäsche	40	2.075
Schuhe, Lederwaren	4	195
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	8	215
Medien und Technik insgesamt	2	105
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	4	490
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	11	655
Einrichtungsbedarf insgesamt	4	185
Baumarktartikel, Gartenbedarf	1	420
Einzelhandel insgesamt	105	7.875

Quelle: cima 2015

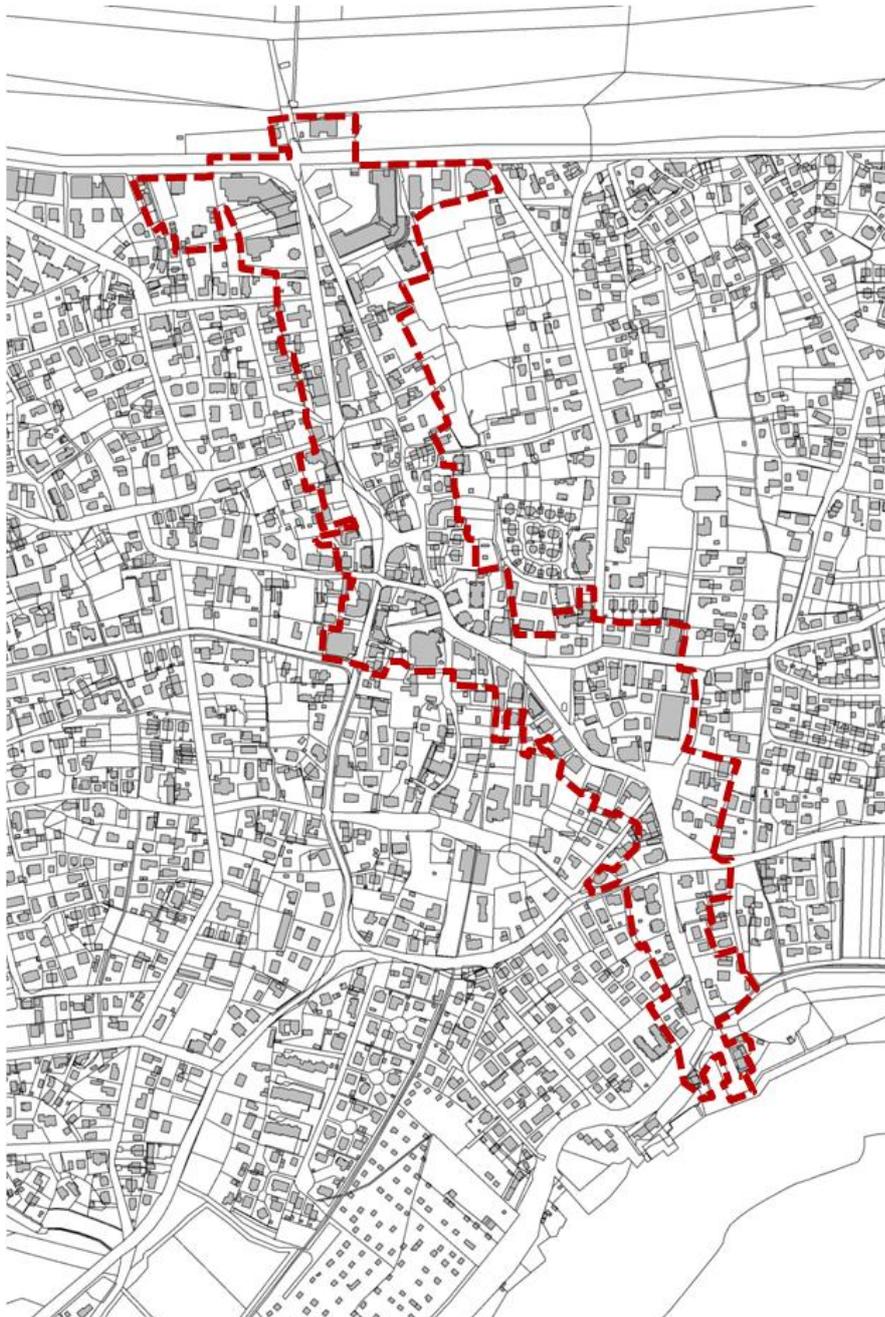
3. Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst

Was „Zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, geben die nachfolgenden Aspekte überblickartig wieder:

- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen. Hierbei gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen.
- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die Vielfalt und Umfang der Angebote, der Nutzungsmix, die Lage innerhalb der Siedlungsstrukturen, die verkehrliche Erreichbarkeit etc. heranzuführen. Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Die Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche wird sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) geprägt, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden.

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Zingst orientiert sich am vorliegenden Einzelhandelskonzept (cima 2014). Die Abweichungen resultieren aus Veränderungen im Einzelhandelsbestand und in Bezug auf die erfassten ergänzenden Dienstleistungsunternehmen sowie konkrete räumliche und funktionale Gegebenheiten vor Ort.

Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Zingst



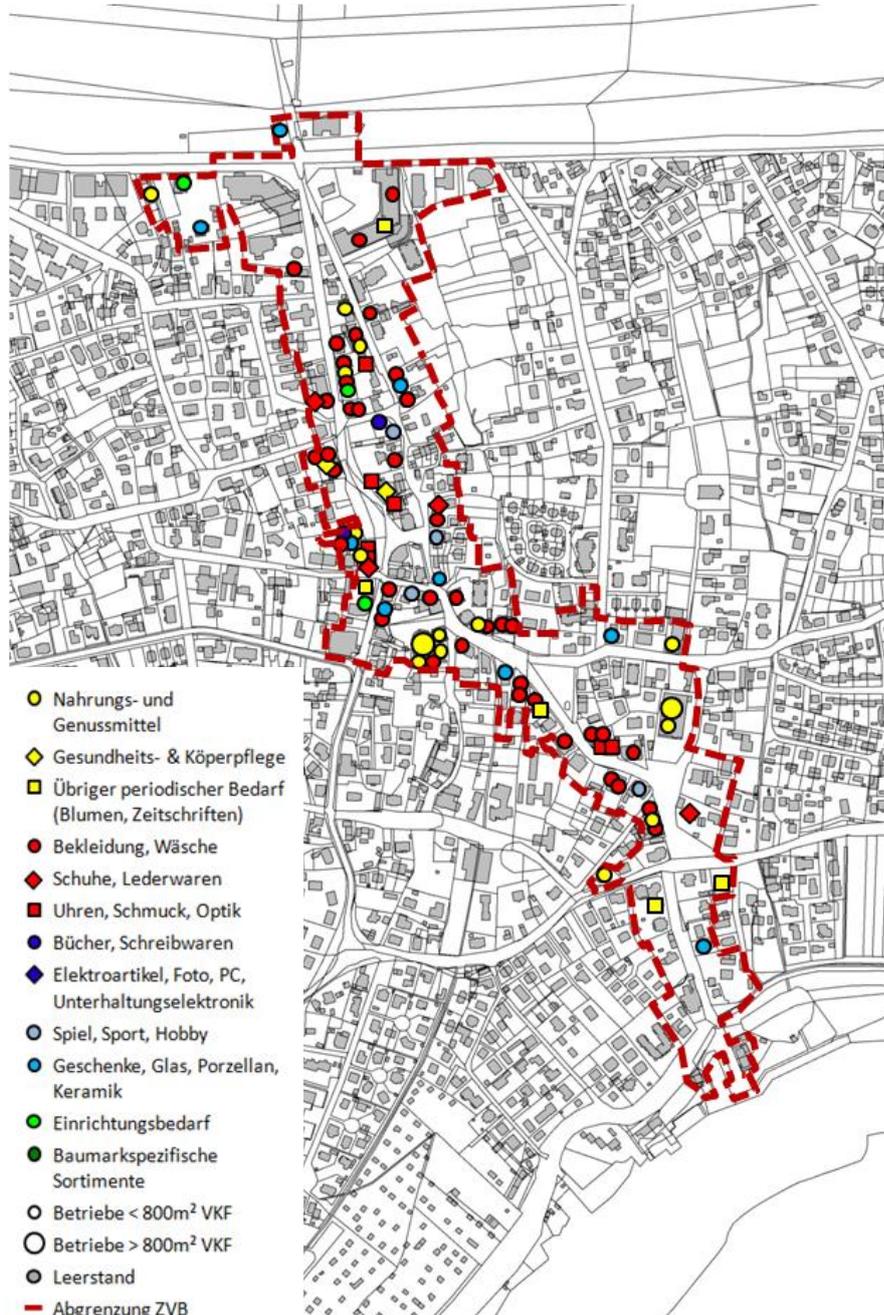
Kartengrundlage: Ostseeheilbad Zingst 2015
Bearbeitung: cima 2015

Der Zentrale Versorgungsbereich Ortskern Zingst verläuft entlang der parallel verlaufenden Strandstraße und Klosterstraße sowie der Hafestraße in Nord-Süd-Ausrichtung. Im Norden bildet die Seestraße (inkl. des Kurhauses, Seebrücke) die Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches. Trotz der deutlich reduzierten Bedeutung als Einzelhandelsstandort ist die Hafestraße auch südlich der Jordanstraße bis an den Bodden Teil des Zentralen Versorgungsbereiches. Die Lindenstraße ist ebenfalls bis zur Einmündung des Boddenhörn in den Zentralen Versorgungsbereich integriert. Darüber hinaus sind alle funktional und städtebaulich miteinander verknüpften Nebenlagen in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen. Mit dieser sehr weitläufigen Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereiches wird der planerische Wille des Ostseeheilbades Zingst in der Abgrenzung berücksichtigt. Aus Sicht der cima sollte es das entwicklungspolitische Ziel der Gemeinde Zingst sein, die „Flaniermeile“ zwischen der Ostsee und dem Bodden in die Bauleitplanung zu überführen.

Als unmittelbarer Kernbereich des Einzelhandels sind die Strandstraße/ Klosterstraße und die Hafestraße einzustufen. Alle innerhalb der Grenzen des Zentralen Versorgungsbereiches befindlichen Grundstücke bzw. Flurstücke entlang der Strandstraße, Klosterstraße und der Hafestraße sind in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Hier findet sich eine Mischung aus Facheinzelhandelsgeschäften sowie Dienstleistungsunternehmen/ Gastronomie und Lebensmittelmärkten, die die Attraktivität des Ortskerns maßgeblich bestimmen.

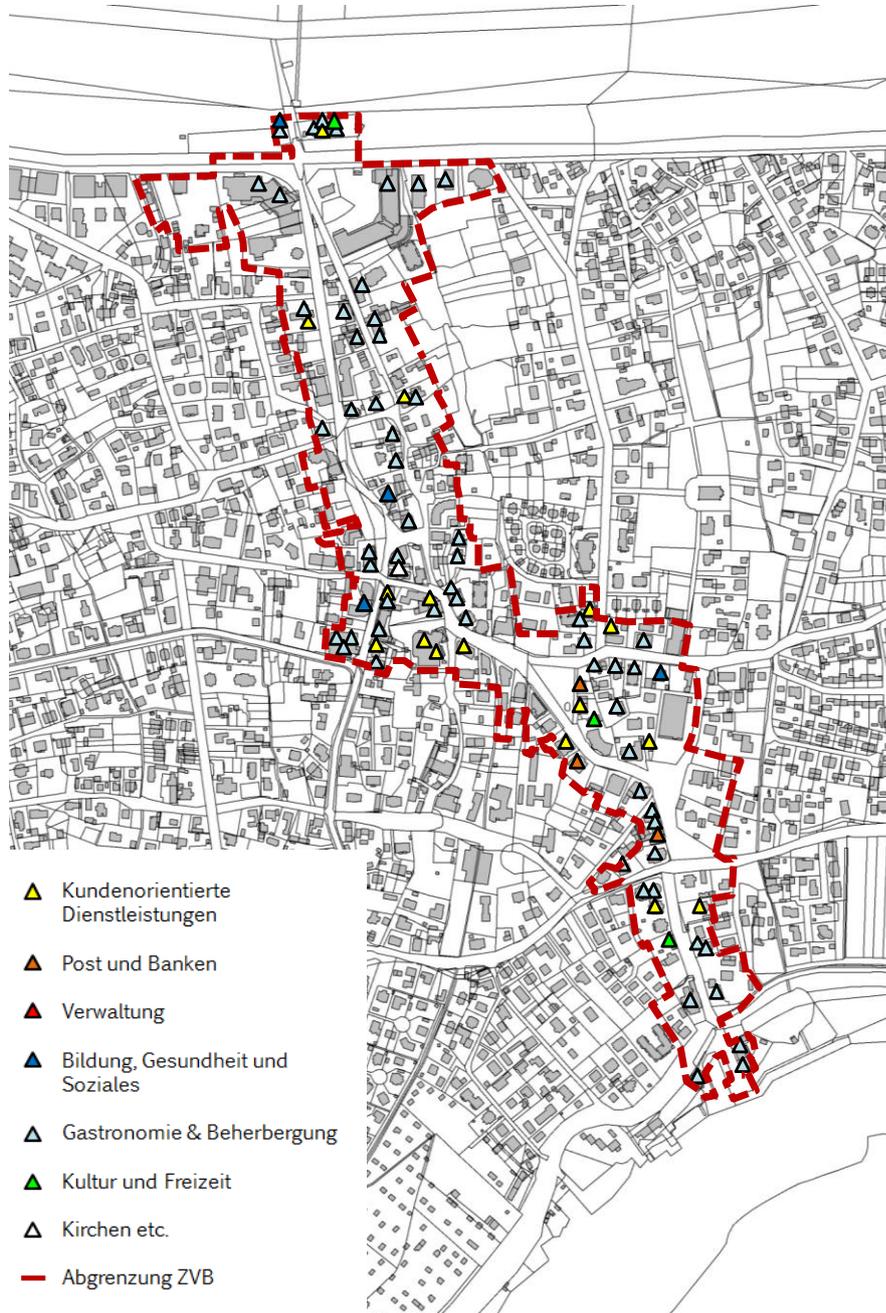
Aktuell sind innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Zingst 93 Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die eine Gesamtverkaufsfläche von 5.360 m² bereitstellen.

Nutzungskartierung im Zentralen Versorgungsbereich Zingst: Einzelhandel



Kartengrundlage: Ostseeheilbad Zingst 2015
 Bearbeitung: cima 2015

Nutzungskartierung im Zentralen Versorgungsbereich Zingst: Dienstleistung



Kartengrundlage: Ostseeheilbad Zingst 2015

Bearbeitung: cima 2015

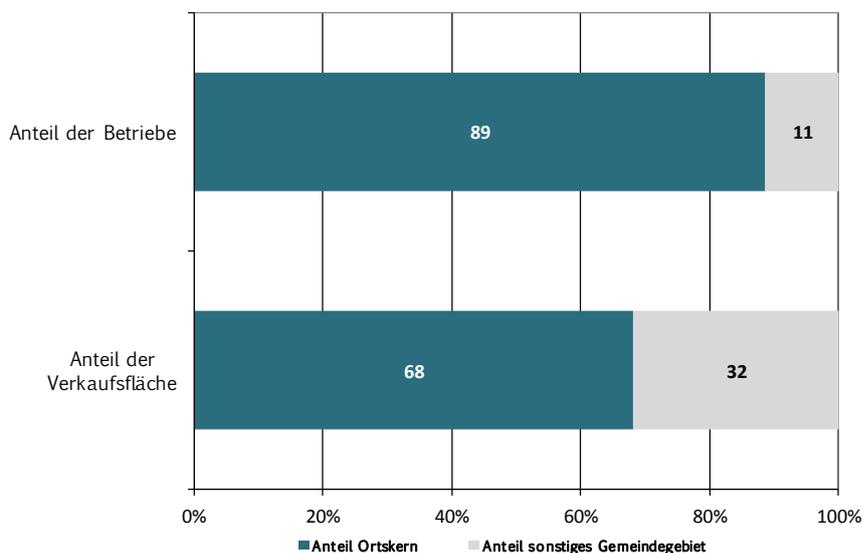
Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche im Zentralen Versorgungsbereich Ortskern Zingst

Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Zingst	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Periodischer Bedarf	24	1.920
Lebensmittel, Reformwaren	17	1.555
Gesundheits- und Körperpflege	2	205
Schnittblumen, Zeitschriften	5	160
Aperiodischer Bedarf insgesamt	69	3.440
Persönlicher Bedarf insgesamt	49	2.375
Bekleidung, Wäsche	39	2.005
Schuhe, Lederwaren	4	195
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	6	175
Medien und Technik insgesamt	2	75
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	4	475
Glas, Porzellan, Keramik ,Hausrat	11	350
sonstiger aperiodischer Bedarf	3	165
Einzelhandel insgesamt	93	5.360

Quelle: cima 2015

Bezogen auf die gesamten Einzelhandelsstrukturen finden sich im Ortskern des Ostseeheilbades Zingst 89 % der Betriebe, die 68 % der Gesamtverkaufsfläche darstellen. Diese Anteile verdeutlichen, dass der Zentrale Versorgungsbereich zum heutigen Zeitpunkt eine überdurchschnittlich starke Angebotsmasse darstellen und damit eine ausreichende Attraktivität und Anziehungskraft auf den Kunden entfalten kann.

Anteil Betriebe und Verkaufsfläche im Zentralen Versorgungsbereich Zingst



Quelle: cima 2015

4. Ableitung der Sortimentsliste Zingst

Im Kontext der anstehenden Aufstellung des B-Planes Nr. 31 soll eine Aktualisierung der Zingster Sortimentsliste erfolgen. In den textlichen Festsetzungen des B-Planes sollen planungsrechtliche Aussagen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auf Sortimentsebene getroffen werden. Insbesondere die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches soll zukünftig rechtssicher geregelt werden. Grundlage für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll daher eine aktualisierte, aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleitete und begründete Liste der zentrenrelevanten Sortimente des Ostseeheilbades Zingst sein. Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Zingst dient dem Schutz und der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

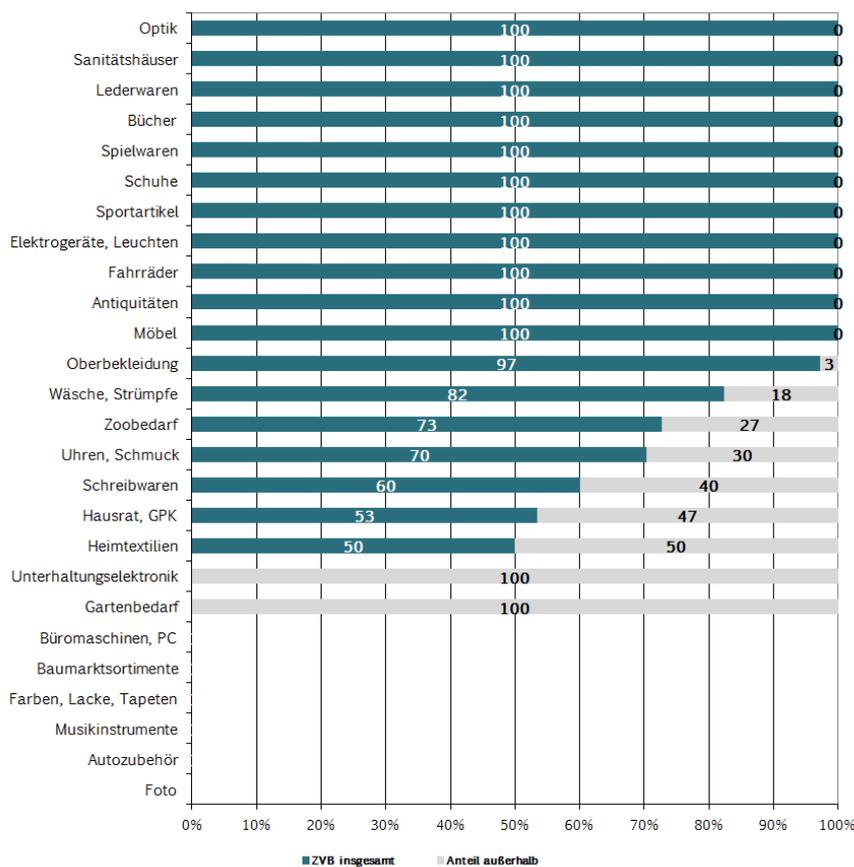
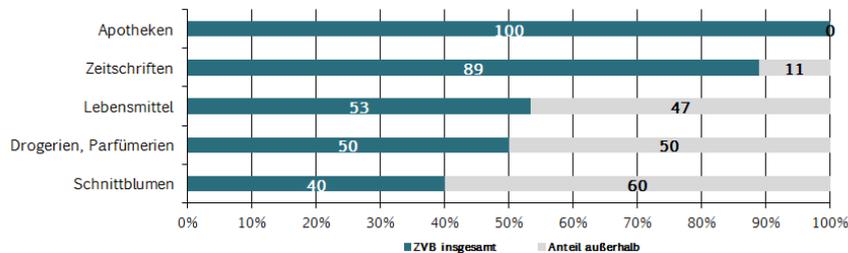
Aufbauend auf der aktuellen Bestandsaufnahme des vorhandenen Einzelhandels wird unter Berücksichtigung der Zingster Sortimentsliste 2014 die Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für das Ostseeheilbad Zingst begründet fortgeschrieben.

Diese hier vorgelegte Fortschreibung liefert eine aktuelle Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten für die Gemeinde Zingst. Folgende Aspekte wurden berücksichtigt:

- Verteilung der Verkaufsflächen in der Gemeinde Zingst nach Einzelbranchen differenziert nach Zentralem Versorgungsbereich Ortskern Zingst und den Außenbereichen auf Basis einer vollständigen Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten im Oktober 2015.
- Unterscheidung der zentrenrelevanten Sortimenten im Bestand und der zentrenrelevanten Sortimenten als Planung im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

In den nachfolgenden Abbildungen werden die aktuellen Verkaufsflächenanteile des Einzelhandels (differenziert nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sonstigen aperiodischen Sortimenten) im Zentralen Versorgungsbereich Ortskern Zingst dokumentiert.

Verkaufsflächenanteile des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst auf Sortimentsebene



Quelle: cima 2015

Die Sortimente, die mit einem bedeutenden Verkaufsflächenanteil im Ortskern der Gemeinde Zingst (mindestens 40 % Verkaufsflächenanteil) vorhanden sind, sollten grundsätzlich den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden, da sie zu den Kernsortimenten des strukturprägenden Facheinzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Zingst gehören.

Die nachfolgend angeführten Sortimente finden sich bereits heute im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Zingst und tragen maßgeblich zur Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche bei:

- **Lebensmittel/ Reformwaren:** Die vorhandenen Lebensmittelmärkte sind wesentliche Frequenzbringer innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Zingst. Trotz der Empfehlung die Gruppe der Lebensmittel und Reformwaren ohne Einschränkung den nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, sollte der flächenintensive Betriebstyp des Getränkefachmarktes auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches genehmigungsfähig sein.
- **Drogerie/ Parfümerieartikel:** Der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches liegt bei 53 %. Durch die Zuordnung dieser Branche zu den zentrenrelevanten Sortimenten erhält die Gemeinde Zingst planungsrechtliche Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung dieses Sortimentes außerhalb des festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches geht.
- **Apotheken:** Im Ortskern der Gemeinde Zingst ist eine Apotheke vorhanden; der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches liegt bei 100 %.
- **Zeitschriften:** Zeitschriften sind den Waren des täglichen Bedarfs zuzuordnen, da der Kauf von Zeitschriften häufig mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden wird. Die Aufstellung als ein zentrenrelevantes Sortiment entspricht somit dem allgemeinen Verbraucherverhalten.
- **Blumen:** Bei der Warengruppe Blumen wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorgenommen: Da Schnittblumen in erster Linie über kleinere Fachgeschäfte in den integrierten Lagen verkauft werden, sind diese als ein zentrenrelevantes (nahversorgungsrelevantes) Sortiment anzusehen.
- **Bekleidung/ Wäsche:** 97 % der vorhandenen Verkaufsflächen sind aktuell im Ortskern der Gemeinde Zingst vorhanden. Insgesamt 39 Bekleidungsfachgeschäfte (z.T. auch Filialisten) sind im Ortskern adressiert.
- **Heimtextilien:** 50 % der Verkaufsflächen sind auf Basis der aktuellen Einzelhandelsbestandserhebung im Zingster Ortskern vorhanden. Die Realisierung eines weiteren Fachhandels für Heimtextilien im Ortskern der Gemeinde Zingst erscheint grundsätzlich möglich. Darüber hinaus bewahrt man sich durch die Zuordnung dieser Branche zu den zentrenrelevanten Sortimenten planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung dieses Sortimentes außerhalb des festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches geht.
- **Sportartikel:** Sportartikel sind im Sinne von Sportbekleidung heute ausschließlich im Ortskern der Gemeinde Zingst vertreten. Der Zentrale Versorgungsbereich Zingst sollte im Falle von

Einzelhandelsneuansiedlungen mit Sportbekleidung und Sportschuhen Priorität haben.

- **Schuhe:** Sowohl unter Berücksichtigung der Zingster Sortimentsliste 2014 als auch der aktualisierten Einzelhandelsbestandserhebung, ist die Branche Schuhe als zentrenrelevant zu bewerten. Der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches liegt bei 100 %.
- **Bücher:** Im Ortskern der Gemeinde Zingst sind zwei Buchhandlungen vorhanden; auch hier erreicht der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches 100 %.
- **Schreibwaren:** Schreibwaren werden sowohl innerhalb der definierten Ortskernlage als auch in den Außenbereichen als Randsortiment angeboten. Der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches liegt bei 60 %. Unter Berücksichtigung der Sortimentsliste Zingst 2014 sind Schreibwaren als zentrenrelevant zu bewerten.
- **Spielwaren:** In der Branche Spielwaren entfällt aktuell ein Anteil von 100 % der Verkaufsfläche auf den Zentralen Versorgungsbereich Zingst. Das z.T. umfangreiche Randsortiment in den branchenfremden Fachgeschäften im Ortskern Zingst ist in den aufgeführten Verkaufsflächenanteilen berücksichtigt.
- **Antiquitäten und Kunstgegenstände:** Vor dem Hintergrund der dargestellten Verkaufsflächenanteile (100 %) sind auch Antiquitäten und Kunstgegenstände als zentrenrelevant zu bewerten.
- **Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik:** Der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches in der Branche Glas/ Porzellan/ Keramik liegt aktuell bei 53 %. Im Vergleich zur Einzelhandelsbestandserhebung 2014 konnten heute drei neue Facheinzelhandelsbetriebe innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst erfasst werden, die Glas/ Porzellan/ Keramik und Hausratartikel als Kernsortiment anbieten. Außerhalb des Ortskerns wird dieses Segment ausschließlich als Randsortiment in den Lebensmittelbetrieben und Discountmärkten angeboten. Durch die Zuordnung dieser Branche zu den zentrenrelevanten Sortimenten erhält die Gemeinde Zingst auch für die Zukunft planungsrechtliche Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung dieses Sortimentes außerhalb des festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches geht.
- **Optische und akustische Artikel:** Der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches liegt in dieser Branche bei 100 %. Aufgrund des sehr spezialisierten und hochwertigen Angebotes sollte auch dieser Branche eine eindeutige Zentrenrelevanz zugesprochen werden.

- **Uhren und Schmuck:** Vier Fachgeschäfte sind innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches vertreten. Um den heutigen Besitz an Fachgeschäften in der integrierten Ortskernlage zu erhalten, sollten auch Uhren und Schmuck zentrenrelevant sein; der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches liegt aktuell bei 73 %.
- **Lederwaren/ Taschen/ Koffer:** Der Verkaufsflächenanteil des Ortskerns liegt heute bei 100 %. Mit der Festlegung als ein zentrenrelevantes Sortiment sind planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten verbunden, wenn es um geplante Neuansiedlungen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches geht.
- **Fahrräder und Fahrradzubehör:** Der branchenspezifische Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches liegt auch in der dieser Branche bei 100 %. Fahrräder und Fahrradzubehör sind somit ebenso den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.
- **Baby- und Kleinkindartikel:** Spielwaren und Bekleidung für Babies und Kleinkinder sind entsprechend ihrer Sortimentszugehörigkeit den zentrenrelevanten Branchen Bekleidung und Wäsche sowie Spielwaren zuzuordnen.

Trotz eines Verkaufsflächenanteils von 100 % bzw. 73 % werden die Sortimente Sanitätsbedarf, Möbel und Zoobedarf als nicht-zentrenrelevant definiert. Hier wird der planerische Wille der Gemeinde Zingst in den Vordergrund der Abwägung gestellt (siehe nachfolgende Erläuterungen zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten).

Neben den zentrenrelevanten Sortimenten, die sich anhand des aktuellen Einzelhandelsbestands in der Gemeinde Zingst ableiten lassen, werden folgende Sortimente als zentrenrelevant definiert, die den planerischen Willen der Gemeinde Zingst zum Ausdruck bringen. Diese Sortimente sind heute nicht im Ortskern der Gemeinde Zingst bzw. nur mit einem sehr geringen Anteil vertreten. Aus Sicht der cima können diese Sortimente jedoch eine strategische Bedeutung für die Entwicklung des Ortskerns und die Frequenzsicherung im Zentralen Versorgungsbereich übernehmen.

- **Fotoartikel und Fotobedarf:** Fotoartikel und Fotobedarf werden heute weder innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Zingst noch in den Außenbereichen angeboten. In der Strandstraße ist ein Fotostudio mit sehr hochpreisigen Fotoapparaten auf Ausstellungsflächen vorhanden, die nicht als einzelhandelsrelevante Verkaufsflächen im engeren Sinne definiert werden. Für eine zukunftsorientierte Bauleitplanung empfiehlt die

cima dieses Sortiment den zentrenrelevanten Branchen zuzurechnen.

- **Musikinstrumente und Musikalien:** Auch dieses Sortiment konnte im Rahmen der Einzelhandelsbestandsanalyse in Zingst nicht erfasst werden. Wir empfehlen auch Musikinstrumente und Musikalien als zentrenrelevant einzustufen. Noten und Bücher zum Thema Musik sind vielfach in Buchhandlungen zu beziehen.

Folgende Leitsortimente werden als nicht-zentrenrelevant eingeordnet, da auf Grundlage der dokumentierten Verkaufsflächenanteile bzw. der Angebotsstruktur keine Zentrenrelevanz und strukturprägende Bedeutung für Zingst nachgewiesen werden kann.

- **Tiernahrung/ Zooartikel:** Das Segment Tiernahrung/ Zooartikel wird auch aktuell ausschließlich als Randsortiment in den Lebensmittelbetrieben sowohl innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches als auch in den Außenbereichen vorgehalten. In Anlehnung an die Zingster Sortimentsliste 2014 sollten Zooartikel nicht-zentrenrelevant bleiben.
- **Unterhaltungselektronik:** Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik befindet sich mit einem Verkaufsflächenanteil von 100 % außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst und ist entsprechend als nicht-zentrenrelevant zu bewerten.
- **Gartenmarktspezifisches Kernsortiment:** Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße werden in Zingst ausschließlich über einen Gartenfachmarkt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches verkauft, gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Ferner sind die nachfolgend aufgeführten Branchen den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zuzuordnen. Die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in der integrierten Ortskernlage von Zingst sind teilweise nur schwer bzw. nicht mit den Marktanforderungen entsprechender Anbieter und Betreiber in Einklang zu bringen, sodass diese Sortimente aus Sicht der cima keine Realisierungschance im Ortskern haben. Die Liste ist nicht abschließend und stellt eine Auswahl dar:

- **Sport- und Freizeitgroßgeräte, Reitsportbedarf und Golfsportbedarf, Campingartikel:** Sportartikel sind im Sinne von Sportbekleidung und Sportschuhen zentrenrelevant. Eine Ausnahme bilden hier jedoch Sport- und Freizeitgroßgeräte (Hometrainer, Kanus etc.) und Spezialsortimente wie

Reitsportartikel, Golfsportbedarf oder Campingbedarf, die trotz der Einbindung in das Sortiment der Sportartikel eine Sonderrolle innehaben. Der Sportartikelindustrie ist es in den letzten Jahren gelungen, insbesondere in Nischensportarten Fachmarktkonzepte zu definieren und in diesen Segmenten hohe Wachstumsraten zu generieren. In den letzten Jahren haben sich sehr spezialisierte Fachmarktkonzepte wie Reitsportfachmärkte (u.a. KRÖGER) oder Fachmärkte für Golfbedarf etabliert, die zumeist an nicht-integrierten Fachmarktstandorten realisiert werden. Campingbedarf wird in erster Linie als saisonabhängiges Randsortiment angeboten. Auch wenn Angebote dieser Art heute nicht in Zingst vorhanden sind, besteht der planerische Wille diese Sortimente auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zu genehmigen.

- **Medizinisch/ orthopädischer Bedarf:** Der medizinische und orthopädische Bedarf (Sanitätsartikel) ist bereits in der Zingster Sortimentsliste 2014 vor dem Hintergrund bestehender Planungen als nicht-zentrenrelevant bewertet worden. In der Gemeinde Zingst wird die Realisierung eines Gesundheitszentrums außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst diskutiert.
- **Möbel:** Gleiches gilt für das Sortiment Möbel, das bereits in der Zingster Sortimentsliste 2014 den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet ist. Trotz der 100 %-gen Orientierung der Angebote in dieser Branche auf den Ortskern, stellt dieses Sortiment keine strukturprägende Relevanz für den Ortskern von Zingst dar. Die Ansiedlung eines weiteren Möbelhauses/ Möbelfachgeschäftes kann darüber hinaus aufgrund der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit innerhalb des Ortskerns Zingst als wenig realistisch erachtet werden.
- **Baumarktspezifisches Kernsortiment:** Baumartartikel werden heute weder im Ortskern der Gemeinde Zingst noch in den Außenbereichen angeboten. Mit der Festsetzung dieser Sortimentsgruppe als nicht-zentrenrelevante Branche wird den aktuellen Planungen in dieser Branche Rechnung getragen (Neuansiedlung eines kleinen Baumarktes am Standort Pahler End).
- **Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge:** Insgesamt handelt es sich bei diesen Sortimenten um sehr flächenintensive Angebotsformen, die in erster Linie als Randsortiment in Baumärkten angeboten werden. Im Kontext der beschriebenen Planung einen Baumarkt am Pahler End zu realisieren, sollte auch dieses Sortiment nicht-zentrenrelevant sein.
- **Elektrohaushaltsgeräte:** Der Bereich Elektroartikel (weiße Ware) sollte als ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment gewertet werden, da Elektrohaushaltsgeräte („weiße Ware“) insbesondere wegen der

Schwierigkeiten beim Transport nur schwer innerhalb der integrierten Ortskernlage untergebracht werden können. Zudem sollte aus Sicht der cima keine Feindifferenzierung zwischen Elektroklein- und Elektrogroßgeräte erfolgen. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie „Elektrokleingeräte“ und „Elektrogroßgeräte“ kann nicht hinreichend definiert werden. Um die Rechtssicherheit der Zingster Sortimentsliste sicherzustellen, sollten Elektrokleingeräte und Elektrogroßgeräte den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

- **Lampen und Leuchten:** Lampen werden heute als Randsortiment innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst angeboten; der Verkaufsflächenanteil liegt bei 100 %. Aus gutachterlicher Sicht sind Lampen/ Leuchten dennoch als nicht-zentrenrelevant zu bewerten, die Ansiedlung eines Fachgeschäftes für Lampen und Leuchten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ist als wenig realistisch zu bewerten. Gleichzeitig wird so die Schaffung eines qualifizierten Angebotes in Form einer größeren Fachabteilung z.B. in einem Baumarkt ermöglicht.
- **Computer und Kommunikationselektronik:** Die Sortimentsgruppe Büromaschinen, Computer und Kommunikationselektronik wird heute weder innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches noch in den Außenbereichen angeboten. Mit der Festsetzung dieser Branche als ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment bewahrt man sich planungsrechtliche Freiheiten, wenn es um die Flächenentwicklung auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches geht.
- **Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.):** Die Branche der Baby- und Kleinkindartikel (Spielwaren und Bekleidung) ist grundsätzlich den zentrenrelevanten Branchen Bekleidung/ Wäsche sowie Spielwaren zuzurechnen (vgl. Erläuterungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten). Kinderwagen und Kindersitze sollten in Zingst jedoch als nicht-zentrenrelevante Sortimente definiert werden. Aus Gutachtersicht kann dieses Sortiment auch planerisch keine besondere strukturprägende Relevanz für den Ortskern darstellen.
- **Auto und Autozubehör, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse sowie Erotikartikel und Waffen:** In Anlehnung an die Zingster Sortimentsliste aus dem Jahr 2014 werden diese Warengruppen als nicht-zentrenrelevante Sortimente der Gemeinde Zingst angesehen. Insgesamt handelt es sich bei diesen Sortimenten um sehr spezielle Angebotsformen, die aus planerischer Sicht keine strukturprägende Relevanz für den Zentralen Versorgungsbereich wahrnehmen können.

Zingster Sortimentsliste 2015

Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	<ul style="list-style-type: none"> Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	<ul style="list-style-type: none"> Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Zentrenrelevante Sortimente

Parfümerie- und Kosmetikartikel	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Bekleidung, Wäsche	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	<ul style="list-style-type: none"> Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Bücher	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1) Antiquariate (WZ 47.79.2)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Foto und Zubehör	<ul style="list-style-type: none"> Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> Augenoptiker (WZ 47.78.1) Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Musikalien, Musikinstrumente	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Fahrräder und Fahrradzubehör	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (nur Baby- und Kleinkinderartikel) Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)

nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente

Sport- und Freizeitgroßgeräte	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung)
Medizinisch-orthopädischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0)
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitärerichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)

Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Elektrohaushaltsgeräte	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte)
Lampen und Leuchten	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Auto und Autozubehör	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32.0)
gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)	<ul style="list-style-type: none"> Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen, Kindersitze)
Motorenkraftstoffe	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel in fremdem/ eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (WZ 47.30.1; WZ 47.30.2)
Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...	<ul style="list-style-type: none"> Sonstiger Facheinzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9)

Quelle: cima 2015

5. Definition des Zingster Strandladens

Fast 90 % der Einzelhandelsbetriebe befinden sich zum heutigen Zeitpunkt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Zingst. Um diese positive Konzentration des Einzelhandels auf die integrierte Ortskernlage zu erhalten und die Bestandsstrukturen zu sichern, plant die Gemeinde Zingst den Zentralen Versorgungsbereich durch eine gezielte Steuerung des Einzelhandels in den Außenbereichen zu schützen.

Dennoch soll auch zukünftig in den integrierten Wohngebieten die Ansiedlung von kleinflächigen Läden möglich sein, wie sie bereits heute zum typischen Ortsbild von Zingst gehören.

Das sogenannte „Modell des Leipziger Ladens“ bietet die Möglichkeit, über die Definition einer auf die spezielle Situation in Zingst angepassten Verkaufsflächenobergrenze für Ladenlokale außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches eine erweiterte Steuerung vorzunehmen. Das Modell des Leipziger Ladens gilt als eine der wesentlichen Konsequenzen aus der Rechtsprechung der vergangenen Jahre, nach der die Verkaufsflächenobergrenzen nicht willkürlich festgelegt sein dürfen.

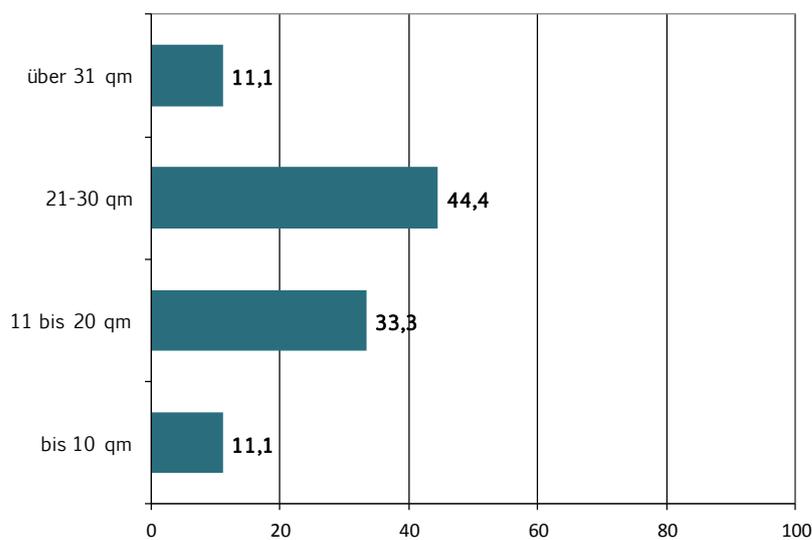
Die Festlegung des „Zingster Strandladens“ orientiert sich in erster Linie an den durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen der bestehenden Betriebe außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, jedoch ohne den Sonderstandort Paaler End. Der Einzelhandelsstandort Paaler End ist als ein auf den PKW-Kunden orientierter Lagebereich zu bewerten, der eine Versorgungsaufgabe wahrnimmt, die über den unmittelbaren (fußläufigen) Nahbereich hinaus geht.

Die Definition der maximalen Verkaufsflächenobergrenze des „Zingster Strandladens“ dient der textlichen Festsetzung im B-Plan

31 „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“. Ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, die dem Betriebstyp des „Zingster Strandladens“ entsprechen, sollen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zukünftig genehmigungsfähig sein.

Anhand des Bestandes wird für den Zingster Strandladen eine Verkaufsflächenobergrenze von 30 m² ermittelt (vgl. nachfolgende Abbildung).

Anteil der Betriebe nach Verkaufsflächengrößen



Quelle: cima 2015

Die Möglichkeit, auch weiterhin nach dem Vorbild des Zingster Strandladens in integrierten Wohn- und Mischgebieten zentrenrelevante Sortimente bis maximal 30 m² Verkaufsfläche anzusiedeln, soll vor allem Existenzgründern die Möglichkeit bieten, sich bei vergleichsweise niedrigen Mietpreisen mit ihrer Geschäftsidee am Markt zu etablieren.

Darüber hinaus prägen derartige Läden traditionell die Einzelhandelsstruktur im touristisch geprägten Ostseeheilbad Zingst, diese kleinteiligen Ladenlokale dienen der fußläufigen Versorgung der umliegenden Wohnquartiere.

6. Umsetzung der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme in der Bauleitplanung

Diese hier vorliegende gutachterliche Stellungnahme trifft ergänzende Aussagen zu den einzelhandelsrelevanten Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Ostseeheilbades Zingst. Grundlage der konzeptionellen Empfehlungen ist das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zingst aus dem Jahr 2014, das mit Hilfe dieser ergänzenden Stellungnahme konsequent weiterverfolgt und umgesetzt wird. Die

einzelhandelsbezogenen Aussagen in den Bauleitplänen sollen sich in Zukunft unmittelbar an den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes orientieren. Zukünftige Einzelhandelsansiedlungen sollen gezielt gesteuert und für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen verträglich gestaltet werden.

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Zingst auch langfristig zu gewährleisten, ist es aus Sicht der cima notwendig, das vorgelegte Einzelhandelskonzept in die Bauleitpläne zu übernehmen, um eine rechtsverbindliche Wirkung zu erzielen.

Die Gemeinde Zingst hat aus diesem Grund den Entschluss gefasst, das Gemeindegebiet insgesamt zu überplanen: Der B-Plan Nr. 31 soll die Entwicklung sowohl innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches als auch den heute unbeplanten Siedlungsbereichen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches auf Basis einer einfachen Planung gemäß § 9 (2a) BauGB steuern. Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente zukünftig nur bis zu einer maximalen Verkaufsflächenobergrenze je Einzelbetrieb von 30 m² („Zingster Strandladen“) genehmigungsfähig. Das planerische Ziel ist der Erhalt der bestehenden integrierten Versorgungsstrukturen.

Notwendig beim Ausschluss der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente in den Außenbereichen ist der Bezug auf das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zingst 2014 bzw. auf die aktualisierte Zingster Sortimentsliste 2015, die Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes sein sollte.

Bei der Neuaufstellung der Bebauungspläne ist jedoch generell zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus sollten Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit kleineren Handwerksbetrieben (z.B. Installateure) weiterhin zulässig sein, sofern diese auf eine untergeordnete Betriebsfläche beschränkt bleiben.

Mit der Orientierung am Einzelhandelskonzept und dieser hier vorgelegte ergänzende gutachterliche Stellungnahme sollen unternehmerische Initiativen nicht aus dem Ostseeheilbad Zingst vertrieben und Konkurrenzen eingedämmt oder vermieden werden. Vielmehr soll es zu einer „gesunden“ Konkurrenz der Unternehmen untereinander kommen und nicht zu einer Konkurrenz der Standorte innerhalb der Gemeinde Zingst. Wenn es in Zingst gelingt, sich auf die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches und die Definition der Zingster Sortimentsliste festzulegen, bedeutet dies nicht zuletzt auch Planungs- und Investitionssicherheit für (gewünschte) innergemeindliche Entwicklungen und auch Spielräume in den Außenbereichen der Gemeinde Zingst („Zingster Strandladen“).